



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 149/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: Dott.ssa Sonia PANTANO

Creditore procedente: BANCO BPM S.P.A.

Esecutata: XXXXX

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/11/2024

Identificazione beni: Beni in Albettono (VI), Val D'Oca n. 10

Dati Catastali: C.F. – foglio 7, p.lle 6 sub 2 (A3) e 6 sub 3 (C6)

C.T. – foglio 7, p.lle 725 e 726 di are 2.00

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: Arch. Sofia PACCHIN - Via A. Pizzocaro, 77 – Vicenza

Mail: sofia1856@gmail.com – tel: 3482719129

Custode Giudiziario: Società Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza -

Via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 149/2024, promossa da: **BANCO BPM S.P.A.** contro **MONDIN Lorena**

Giudice: Dott.ssa **Sonia PANTANO**

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/11/2024

Esperto stimatore: arch. **Sofia PACCHIN**

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà degli immobili.

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): **Nessuno**

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione unifamiliare con garage e area scoperta esclusiva oltre n. 2 piccoli lotti di terreno posti in area collocata a breve distanza dal fabbricato.

Ubicazione (pag. 7): Albettone (VI), Via Val D'Oca, 10.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): C.F.: foglio **7**, p.lle **6 sub 2 (A3)**, **6 sub 3 (C6)** nonché C.T. p.lle **725** e **726** (già p.lla **7**) lotti di terreno di superficie catastale complessiva pari a mq. 200.

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione circa mq. 310, autorimessa circa mq. 35, giardino mq. 566 e superficie catastale dei lotti di terreno mq. 200.

Stato di manutenzione (pag. 9): sufficiente per l'abitazione, non pertinente per i due lotti di terreni.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): **Si**: sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione risulta indicata la particella n. **7** del foglio **7** (C.T.) di are 2.00, non più attuale in quanto con frazionamento in data 18/10/2013 erano state generate le particelle n. **725** di are 1.66 e **726** di are 0.34.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): Va regolarizzata la mappa catastale; in sede di informatizzazione delle mappe non risulta infatti correttamente inserito il fabbricato come presente sulla mappa cartacea.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 38): **€ 145.500,00**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 24): (comparabile **A**: 03/08/2023, € 30.000,00; comparabile **B**: 03/05/2023, € 85.000,00; comparabile **C**: 30/03/2021, € 80.000,00; comparabile **D**: 28/01/2021, € 90.000,00; comparabile **E**: 03/12/2019, € 240.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (38): **€ 145.500,00**

Valore debito: **€ 126.601,72** oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 13): **libero da persone e con la presenza di alcuni mobili**; nelle disponibilità dell'esecutata.

Titolo di occupazione (pag. 13): piena proprietà per la quota di 1/1.

Oneri (pag. 21): **Nessuno**

APE (pag. 12): Classe **F**, con validità sino al 02/08/2031.

Lotti (pag. 40): UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica.....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	13
5.	ASPETTI CATASTALE.....	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	13
5.2	Intestatari catastali storici.....	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	21
8.1	Oneri e vincoli.....	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/12/2024).....	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
9.	SUOLO DEMANIALE.....	23
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	23

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	24
12.1	Metodo di valutazione.....	24
12.2	Stima del valore di mercato.....	38
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	38
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	39
12.5	Giudizio di vendibilità.....	39
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ.....	39
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	39
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	39
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	39
15.	LOTTI.....	40
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	40
17.	ELENCO ALLEGATI.....	41

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con provvedimento del **26/06/2024** la sottoscritta arch. Sofia Pacchin, congiuntamente con il Custode giudiziario IVG, veniva nominata esperto stimatore.

In data **03/07/2024** la sottoscritta arch. Sofia Pacchin, con giuramento in forma digitale, accettava l'incarico ricevuto e procedeva allo svolgimento delle operazioni peritali, al fine di rispondere al quesito affidatole ed a depositare la relazione di stima.

A seguito di invio documentazione richiesta al custode IVG in data **10/07/2024**, ed avviso al debitore esecutato, è stato programmato il sopralluogo degli immobili in data **05/08/2024** ore 10,00, avvenuto con esito positivo.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'alloggio, nonché la verifica della caldaia.

I assolvimenti all'incarico sono state effettuate le seguenti verifiche presso i competenti uffici:

- la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Albettono (VI) è stata inoltrata in data **05/07/2024** ed ottenuta la documentazione in data **12/07/2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale, delle visure storiche e delle planimetrie catastali il **04/07/2024** ed il **10/10/2024** tramite il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Servizi Catastali;
- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo alla debitrice e dell'atto notarile ante ventennio sono state richieste il **05/07/2024** tramite il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Servizi Ipotecari;
- il **04/07/2024** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo della debitrice, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli tramite il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Servizi Ipotecari;
- i certificati di residenza storici e di stato famiglia e l'estratto per riassunto di matrimonio sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e stato Civile del Comune di Albettono (VI) il **04/07/2024** ed ottenuti in data **05/07/2024**;
- l'estratto per riassunto di matrimonio è stato richiesto all'Ufficio Anagrafe e stato Civile del Comune di Monticello Conte Otto (VI) il **05/07/2024** ed ottenuto in data **01/08/2024**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio è costituito da un **UNICO LOTTO** di vendita composto da un edificio unifamiliare con autorimessa, terreno di pertinenza esclusivo e n. 2 lotti di terreno agricoli collocati nelle vicinanze del fabbricato. E' ubicato nel Comune di Albettonne (VI), Via Val D'Oca; il fabbricato è situato al civico n. 10.

L'area in cui sono inseriti è prevalentemente agricola, posta ad una distanza di circa 2 km. dal centro del paese e sprovvista di servizi nelle immediate vicinanze.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** per l'intero bene risultato in capo alla Signora

- **XXXXX**, nata a Vicenza il 14/11/1970.

Dati Catastali del Pignoramento:

Comune di Albettonne (VI) – Foglio 7

C.F. – particella **6 sub 2** – Via Val D'Oca s.n.c. – P. T./1°/2° – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 12,5 – della superficie di mq. 310 – R.C. € 710,13;

C.F. – particella **6 sub 3** – Via Val D'Oca s.n.c. – P. T. – Cat. C/6 – Cl. 4 – vani 12,5 – della superficie di mq. 38 – R.C. € 35,22.

Risultano parti comuni delle unità immobiliari:

C.F. – particella **6 sub 1** (B.C.N.C.: – cortile, orto e giardino comune ai sub 2 e 3).

N.B.: si precisa che dall'analisi dell'estratto di mappa è stato evidenziato che non risulta aggiornato l'inserimento del fabbricato, non conforme allo stato dei luoghi. Tale problematica risulta conseguente all'informatizzazione delle mappe catastali. Nella mappa cartacea del Catasto Terreni infatti il fabbricato risultava regolarmente inserito.

Le unità immobiliari hanno diritto alla corte individuata alle particelle nn. **764** di are 0.72 e **765** di are 0.08 per una superficie complessiva di mq. 80 (già particella n. **370** di are 8.00).

Comune di Albettonne (VI) – Foglio 7

C.T. – particella **725** – incolto sterile – di are 1.66;

C.T. – particella **726** – incolto sterile – di are 0.34.

Si precisa che in sede di compravendita dei due lotti di terreno e delle successive formalità, gli stessi venivano individuati:

Comune di Albettonne (VI) – Foglio 7

C.T. – particella **7** di are 2.00.

3.3 Confini N-E-S-O

Il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari (particelle **6 sub 2** e **6 sub 3**), è posto su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Albettonne (VI) al foglio 7 – particella n. **6** (ente urbano) di superficie catastale complessiva pari a mq. 726 posto tra i confini Nord in

senso N.E.S.O.: m. n. 238 del foglio 5 su due lati; m. n. 369; mm. nn. 764 – 765 (già m. n. 370); via Val D'Oca.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. dei lotti di terreno:

- particella n. 725: m. n. 764; m. n. 369; m. n. 733; m. n. 726 (stessa proprietà);
- particella n. 726: m. n. 765; m. n. 725 (stessa proprietà); m. n. 734; Via Val D'Oca.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di edificio unifamiliare, composto da alloggio (particella n. **6 sub 2**) ed autorimessa (particella n. **6 sub 3**), con area scoperta di pertinenza esclusiva (particella n. **6 sub 1**); è posto in zona prevalentemente agricola del Comune di Albettone (VI), in via Val D'Oca al civico n. 10, ad una distanza di circa 2 km. dal centro del paese.

Porzione della parete esposta ad est risulta edificata in aderenza con fabbricato confinante, individuato al mappale n. 369.

L'abitazione è accessibile direttamente da via Val D'Oca attraverso un accesso pedonale ed uno spazio esterno pavimentato; l'autorimessa è accessibile direttamente da via Val D'Oca da un portone esterno in metallo verniciato di colore verde con apertura a due ante.

L'alloggio, con affacci su quattro lati, è distribuito su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto) collegati internamente da un vano scala.

Il piano terra è composto da: un ampio vano ingresso con soggiorno e salotto, un ampio vano cucina, un ripostiglio, un w.c. ed un corridoio di collegamento all'autorimessa.

Il piano primo è composto da due camere ed un bagno; il piano secondo sottotetto da tre ampi vani ed un bagno.

I servizi igienici sono finestrati.

Nel complesso l'unità immobiliare, edificata agli inizi del secolo scorso e ristrutturata alla fine degli anni '80, presenta internamente finiture di discreta qualità in sufficiente stato di conservazione, fatta eccezione zone di umidità di risalita soprattutto nella muratura dei vani a piano terra ed infiltrazioni d'acqua dalla copertura nei vani a piano secondo sottotetto: la pavimentazione è in cotto nei vani a piano terra e nel rivestimento del vano scala; in piastrelle di ceramica nei vani a piano primo e secondo e nei pavimenti e rivestimenti dei bagni. Le porte interne sono in legno ed i serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con oscuri costituiti da balconi in legno in cattivo stato di conservazione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera; le pareti esterne sono intonacate ma non tinteggiate e presentano una fascia a piano terra in mattone faccia a vista.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale a gas posta esternamente al fabbricato alimentata da bombolone GPL e da corpi scaldanti in acciaio lamellare.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Sono stati rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti allegate alla richiesta di agibilità dell'immobile.

I vani a piano terra hanno un'altezza utile interna di circa ml. 2,60, i vani a piano primo di circa ml. 2,50 e quelli a piano secondo variabile da circa ml. 1,70 a ml. 3,90

In corrispondenza del prospetto nord del fabbricato è collocato il vano autorimessa che, come già precisato è raggiungibile sia direttamente da via Val D'Oca che collegato internamente con l'alloggio. Presenta finiture quali pavimentazione in piastrelle di ceramica e copertura in struttura di legno a vista; il vano è finestrato

Ha un'altezza utile interna media di circa ml. 2,45.

Posti a breve distanza dal fabbricato sono collocati due piccoli lotti di terreno agricolo, mappali nn. 725 e 726, di superficie catastale complessiva pari a mq. 200. Già individuati al mappale n. 7, di medesima superficie, hanno in comune la stessa corte (già mappale n. 370) individuata ai mappali nn. 764 e 765 di superficie catastale complessiva pari a mq. 80.

Si precisa che in sede di sopralluogo è stata verificata sui due lotti di terreno la presenza non autorizzata di veicoli non di proprietà dell'esecutata.

I lotti di terreno sono collegati direttamente con Via Val D'Oca.

Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore commerciale
Abitazione a piano T./1°/2°	Sup. reale lorda	circa mq. 310,00	1,00	mq. 310,00
Area scoperta esclusiva	Sup. reale lorda	circa mq. 310,00	0,10	mq. 31,00
Area scoperta esclusiva	Sup. reale lorda	circa mq. 456,00	0,02	mq. 9,12
				complessivi mq. 350,12
Autorimessa a piano T.	Sup. reale lorda	circa mq. 35,00	0,50	mq. 17,50

Stato di manutenzione e conservazione: complessivamente **sufficiente**.

Il compendio è posto ad una distanza di circa 8 km sia dalla S.P. 247 (Riviera Berica) che dal Casello dell'autostrada A31 della Valdastico.

I principali servizi, quali municipio, scuole primarie di 1° e 2° grado, ufficio postale, etc. sono posti ad una distanza di circa 2 km. dal compendio oggetto della presente relazione.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

Estratto di mappa

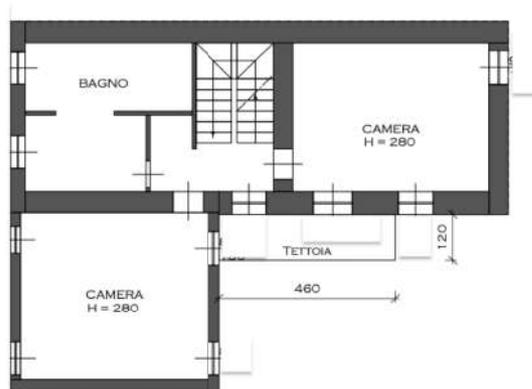


foglio 7 – mappali nn. 6 – 725 – 726 – 764 – 765

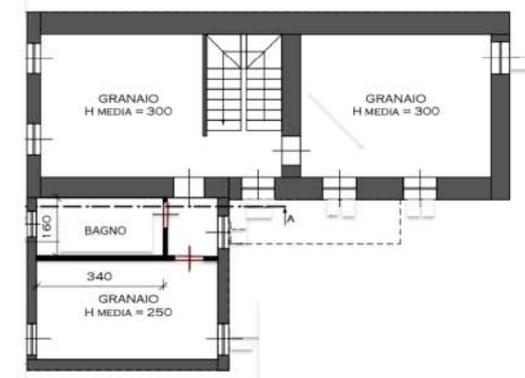
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PARTICOLARI FOTOGRAFICI



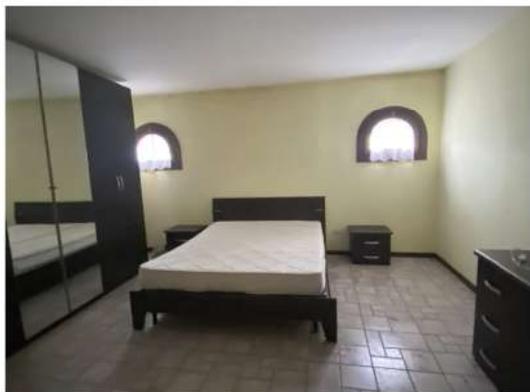
vista prospetto principale fabbricato su Via Val D'Oca



vista prospetto nord-ovest fabbricato su Via Val D'Oca



vista interna cucina a P. T.



vista interna soggiorno a P. T.



vista interna camera matrimoniale a P. 1°



vista interna vano a P. 2°



vista interna bagno a P. 2°



vista interna autorimessa a P. T.



3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato fornito dall'esecutata ed è risultato di Classe **F**, con validità sino al 02/08/2031.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Signora **XXXXX**, nata a Vicenza il 14/11/1970, per il diritto 1/1 di **piena proprietà**.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 02/08/2024 alla presenza del Custode Giudiziario, le unità immobiliari risultavano *libere da persone ma parzialmente occupate da mobili e suppellettili*.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati

Catasto Terreni

L'attuale lotto di terreno, particella n. **6** di are 7.26 (ente urbano) del foglio **7** del Comune di Albettono (VI) all'impianto meccanografico del 31/03/1974 risultava individuato alla particella n. **6** di are 1.73 (fabbricato rurale).

Successivamente risulta oggetto di:

- presentazione di “ *VARIAZIONE* “ in atti dal 28/01/1991 al n. 186 e veniva fusa con la particella n. **5** di are 6.83 e generata la particella n. **6** di are 8.56 (fabbricato rurale);
- presentazione di “ *VARIAZIONE DI IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE* “ del 27/03/1995 con Pratica n. VI0109683 in atti dal 12/05/200 al n. 315223.1/1995 di prot. veniva generata la particella n. **6** di are 8.56 (ente urbano);
- presentazione di “ *FRAZIONAMENTO* “ del 18/10/2013 al n. VI0220811 in atti dal 18/10/2013 al n. 220811.1/2013 veniva generata, tra le altre, l'attuale particella n. **6** di are 7.26 (ente urbano).

* * * * *

Gli attuali lotti di terreno, particelle nn. **725** di are 1.66 (incolto sterile) e **726** di are 0.34 (incolto sterile), per una superficie catastale complessiva di mq. 200, del foglio **7** del Comune di Albettono (VI) all'impianto meccanografico del 31/03/1974 risultavano individuate alla particella n. **7** di are 2.00 (fabbricato rurale).

Successivamente risulta oggetto di:

- presentazione di “ *VARIAZIONE D'UFFICIO* “ del 31/03/1974 al n. VI0060063 di Pratica in atti dal 12/03/2004 al n. 1780.1/1974 ed assumeva la nuova classificazione di particella n. **7** di are 2.00 (incolto sterile);
- presentazione di “ *FRAZIONAMENTO* “ del 18/10/2013 al n. VI0220811 in atti dal

18/10/2013 al n. 220811.1/2013 venivano generate le attuali particelle nn. **725** di are 1.66 (incolto sterile) e **726** di are 0.34 (incolto sterile), per una superficie catastale complessiva di mq. 200.

* * * * *

Gli attuali lotti di terreno, particelle nn. **764** di are 0.72 (incolto sterile) e **765** di are 0.08 (incolto sterile), per una superficie catastale complessiva di mq. 80, del foglio **7** del Comune di Albettono (VI) all'impianto meccanografico del 31/03/1974 risultavano individuate alla particella n. **370** di are 0.80 (fabbricato rurale).

Successivamente risulta oggetto di:

- presentazione di “ *VARIAZIONE D’UFFICIO* “ del 31/03/1974 al n. VI0060065 di Pratica in atti dal 12/03/2004 al n. 1170.1/1974 ed assumeva la nuova classificazione di particella n. **370** di are 0.80 (incolto sterile);
- presentazione di “ *FRAZIONAMENTO* “ del 18/10/2013 al n. VI0220811 in atti dal 18/10/2013 al n. 220811.1/2013 venivano generate le attuali particelle nn. **764** di are 0.72 (incolto sterile) e **765** di are 0.08 (incolto sterile), per una superficie catastale complessiva di mq. 80.

Catasto Fabbricati

Le Unità Immobiliari Urbane, particelle nn. **6 sub 2** (Cat. A/3 – Cl. 4 – vani 12,5) e **6 sub 3** (autorimessa – Cat. C/6 – Cl. 2) del foglio **7** del Comune di Albettono (VI) risultavano dichiarate all'Ufficio del Territorio di Vicenza a seguito di presentazione di pratica per “ *COSTITUZIONE* “ del 12/02/1996 in atti dal 13/02/1996 al n. B00420.2/1996 con l'identificativo catastale di particelle nn. **6 sub 2** (Cat. A/3 – Cl. 3 – vani 8,5) e **6 sub 3** (autorimessa – Cat. C/6 – Cl. 2) del foglio **7** del Comune di Albettono (VI).

Successivamente a seguito di “ *VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI* “ del 03/08/2021 al n. VI0078492 di Pratica in atti dal 03/08/2021 al n. 30088.1/2021, e di “ *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO* “ del 17/06/2022 al n. VI0069198 di Pratica in atti dal 17/06/2022 al n. 69198.1/2022 l'unità individuata alla particella n. **6 sub 2** ha assunto l'attuale identificativo: alla particella n. **6 sub 2** (Cat. A/3 – Cl. 4 – vani 12,5) del foglio **7** del Comune di Albettono (VI), mentre l'unità immobiliare individuata alla particella n. **6 sub 3** (autorimessa – Cat. C/6 – Cl. 2) è rimasta invariata.

5.2 Intestatari catastali storici

- 1) XXXXX, nato a Noventa Vicentina (VI) il 22/09/1972 e XXXXX, nata a San Bonifacio (VR) il 30/09/1971, in seguito ad atto di compravendita in data 11/09/1997;
- 2) XXXXX, nata a Vicenza il 14/11/1970, in seguito ad atto di compravendita in data 30/03/2011.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa che in sede di atto di compravendita, di atto di pignoramento e nota di trascrizione dello stesso veniva indicato, tra i beni oggetto delle formalità, il lotto di terreno individuato:

Comune di Albettonne (VI) – Foglio 7

C.T. – particella n. 7 di are 2.00.

Tale particella risulta soppressa in seguito a frazionamento del del 18/10/2013 e risultano generate le attuali particelle nn. 725 di are 1.66 e 726 di are 0.34 del foglio 7 del Comune di Albettonne (VI).

Nell'atto di pignoramento non risulta precisato che sia il fabbricato posto sulla particella n. 6 che le attuali particelle nn. 725 e 726 del foglio 7 del Comune di Albettonne (VI) hanno diritto alla corte comune attualmente individuata alle particelle n. 764 e 765 di superficie catastale complessiva pari a mq. 80 (già particella n. 370).

5.4 Giudizio di conformità catastale

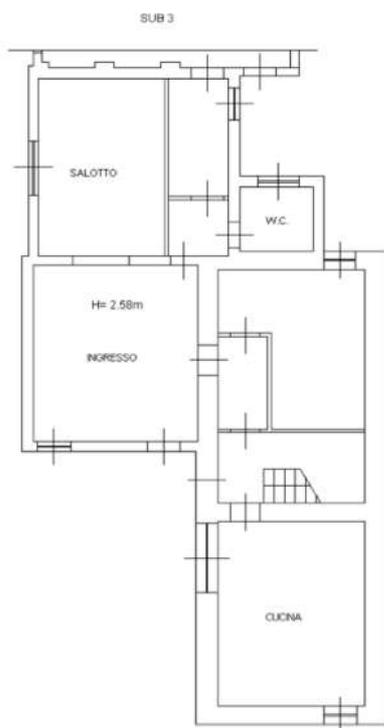
Non risultano riscontrate evidenti difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Rispetto all'estratto di mappa, è stato evidenziato che non risulta aggiornato l'inserimento del fabbricato, non conforme allo stato dei luoghi.

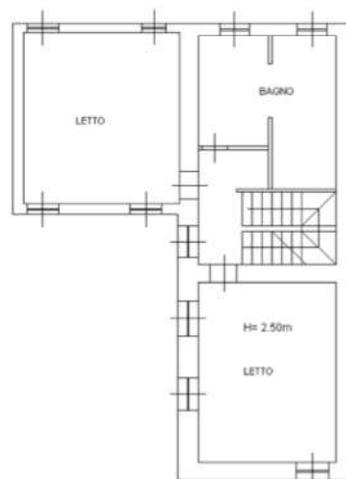
Tale problematica risulta conseguente all'informatizzazione delle mappale catastali; nella mappa cartacea del Catasto Terreni infatti il fabbricato risultava regolarmente inserito.

Risulta conforme con lo stato dei luoghi quanto riportato nell'elaborato planimetrico.

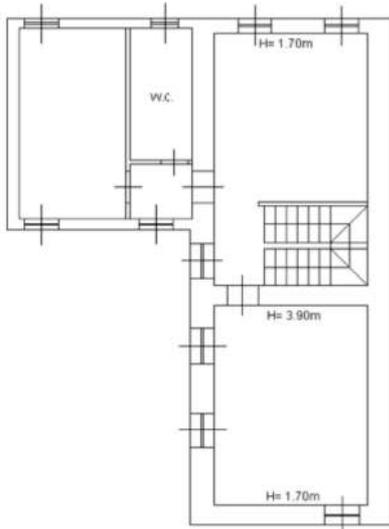
PLANIMETRIE CATASTALI



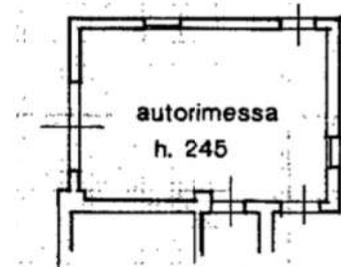
pianta piano terra (mappale 6 sub 2)



pianta piano primo (mappale 6 sub 2)

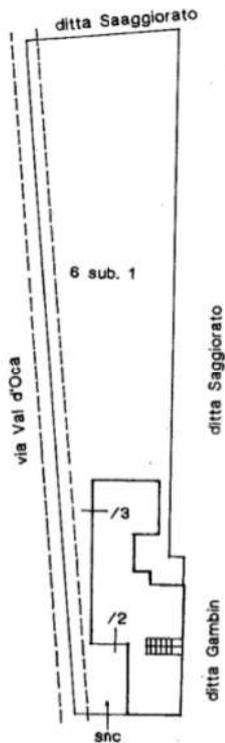


pianta piano secondo (mappale 6 sub 2)



pianta piano terra (mappale 6 sub 3)

ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO DEI BENI

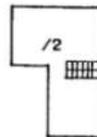


Suddivisione in subalterni numerici P.IIa 6

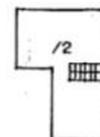
- Sub. 1 Bene comune non censibile (cortile-orto-giardino)
- Sub. 2 Abitazione P.T+1°+2° via Val d'Oca snc
- Sub. 3 Autorimessa P.T. via Val d'Oca snc

UFFICIO TECNICO CATASTRALE
VICENZA
prot. (Mod. 97 C.E.U.) n. *B00420*
del 12 FEB 1996
IL FUNZIONARIO ADDETTO

HR



piano primo

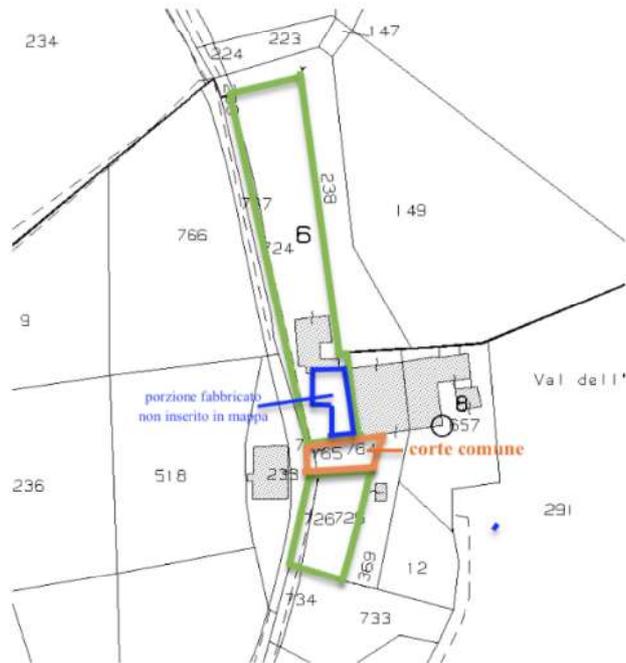


piano secondo

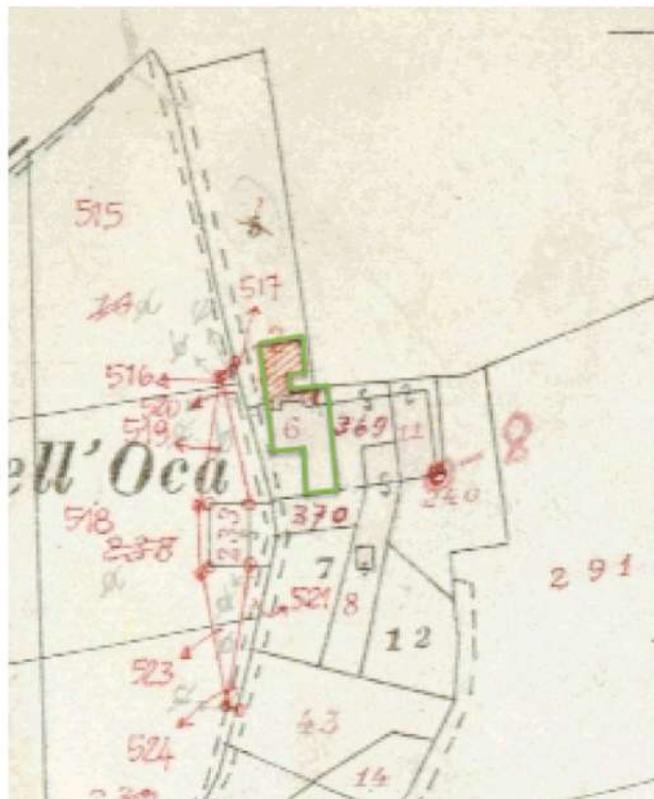
piano terra scala 1:500

ESTRATTO DI MAPPA ATTUALE

(evidenziate difformità)



ESTRATTO DI MAPPA CARTACEO



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Attuale proprietaria

Sig.ra XXXXX, nata a Vicenza il 14/11/1970, per l'intera quota della proprietà del compendio immobiliare, in seguito ad atto di compravendita in data 30/03/2011, ai nn. 29.553/15.818 di rep./racc. del notaio Mario MISOMALO di Vicenza (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza (VI) in data 28/04/2011 ai nn. 8.637 R.G. e 5.581 R.P.

Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Albettono (VI) – foglio 7 – mm. nn. **6 sub 2** (alloggio) e **6 sub 3** (autorimessa) ed inoltre m. n. **6 sub 1** (B.C.N.C.: corte, orto e giardino); C.T. m. n. 7 di are 2.00 (incolto sterile). Il tutto con diritto alla corte di cui al m. n. 370 di are 0.80.

L'atto risulta a carico dei Sigg. XXXXX, nato a Noventa Vicentina (VI) il 22/09/1972 e XXXXX, nata a San Bonifacio (VR) il 30/09/1971.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

XXXXX, nato a Noventa Vicentina (VI) il 22/09/1972 e XXXXX, nata a San Bonifacio (VR) il 30/09/1971, per l'intera quota della proprietà del compendio immobiliare, in seguito ad atto di compravendita in data 01/09/1997, ai nn. 113.171/15.539 di rep./racc. del notaio Oscher ANDRIOLO di Noventa Vicentina (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza (VI) in data 04/09/1997 ai nn. 14.323 R.G. e 10.181 R.P.

Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Albettono (VI) – foglio 7 – mm. nn. **6 sub 2** (alloggio) e **6 sub 3** (autorimessa); C.T. m. n. 7 di are 2.00 (corte). Il tutto con diritto alla corte di cui al m. n. 370 di are 0.80.

L'atto risulta a carico dei Sigg. XXXXX, nato a Milano (MI) il 13/03/1969 e XXXXX, nata a Dolo (VE) il 18/05/1966 .

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albettone (VI) è risultato che il fabbricato, in cui sono inserite anche le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, è stato edificato inizialmente nell'ottocento (come dichiarato in sede di richiesta di recupero del fabbricato dopo un incendio dello stesso), ma non è stata fornita dal Comune documentazione relativamente alla costruzione dello stesso. Si precisa che già nella mappa di impianto del Catasto Terreni il fabbricato risultava presente.

Successivamente è stato oggetto del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 28/03/191989 al n. **22/1988** di Pratica edilizia e n. **1443** di Prot. del 19/04/1988 relativa al “ *Risanamento e ristrutturazione edificio ad uso abitazione ed annessi rustici (danneggiato da incendio)* “.
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 23/03/1995 al n. **88/1993** di Pratica edilizia e n. **5043** di Prot. del 20/12/1993 relativa ad “ *Esecuzione di varianti ed ultimazione dei lavori di cui alla C. E. n. 22/1988 del 28/03/1989 decaduta per mancata ultimazione dei lavori nei termini di legge* “.
- Permesso Edilizio in sanatoria rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 07/08/2021 al n. **10/1994C** di Pratica edilizia e n. **842** di Prot. del 27/02/1995 relativa a “ *Sanatoria abusi edilizi* “.
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 22/08/1995 al n. **40/1995** di Pratica edilizia e n. **2481** di Prot. del 29/05/1995 relativa a “ *Variante in corso d'opera all' Autorizzazione Edilizia n. 88/1993 del 23/03/1995* “.
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Albettone (VI) in data 11/12/1996 al n. **30/1996** di Pratica edilizia e n. **1529** di Prot. del 02/04/1996 relativa a “ *Sistemazione di locale accessorio e modifiche interne e prospettiche* “.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Albettone (VI) in data 08/08/1997 al n. **2207**.

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Albettone (VI) al n. **34/2011** di Pratica edilizia e n. **3121** di Prot. del 24/06/2011 relativo a “ *Rifacimento di una recinzione con passo pedonale ed una tettoia in legno* “.
- S.C.I.A. presentata al Comune di Albettone (VI) al n. **227/2021** di Pratica edilizia e n. **3121** di Prot. relativo alla “ *Sanatoria di alcuni interventi realizzati in assenza di regolare autorizzazione: realizzazione servizio igienico nel sottotetto* “.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dalla verifica della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albettone (VI) si precisa che le unità immobiliari risultano sostanzialmente conformi a quanto autorizzato.

Dovrà solamente essere aggiornato l'inserimento del fabbricato nella mappa catastale, non conforme allo stato dei luoghi .

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Come precisato al punto 7.2 l'immobile risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato.

Come precisato dovrà essere aggiornato l'inserito nella mappa catastale del fabbricato con un costo complessivo di circa € 1.000,00.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **Nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **Nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **Nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:
Si precisa che il fabbricato ed il sedime su cui sorge risulta evidenziato con indicazione "**N 27**" soggetto a tutela dei Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 10 della L. R. 24/1985, ed i lotti di terreno, classificati rispetto alle normative urbanistiche vigenti come Z.T.O. "**E1 – AGRICOLA**" sono soggetti a vincolo idrogeologico e paesaggistico ai sensi della Legge n. 1.497 del 29/06/1939;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **Nessuno**
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **Nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **Nessuno**;
- h) domande giudiziali: **Nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **Nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **Nessuna**
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: *va regolarizzata la situazione relativa all'estratto di mappa, come in precedenza specificato,*

essendo la mappa telematica non conforme alle mappe cartacee: costo della regolarizzazione circa € 1.000,00. Si evidenzia che la regolarizzazione catastale dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **Nessuno**;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **Non verificabili**.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/12/2024)

8.2.1. Iscrizioni:

1) **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva) a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 25 a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A.** (C.F.: 03689960239) con sede a Verona con atto in data 30/03/2011 ai nn. 29.554/15.819 di rep./racc. del notaio Mario MISOMALO di Vicenza, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 il 28/03/2011 al n. 2834 serie 1T ed iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 28/04/2011 ai nn. 8.638 R.G. e 1.821 R.P.

Importo ipoteca € 364.000,00

Importo capitale € 182.826,66

L'iscrizione è a carico della Sig.ra **XXXXXX**, nata a Vicenza il 14/11/1970.

Debitore non datore: Sig. **XXXXXX**, nato a Vicenza il 22/02/1969.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Albettono (VI) – foglio 7 – mm. nn. **6 sub 1 – 6 sub 2 – 6 sub 3** e al C.T. – foglio 7 – m. n. 7 di are 2.00.

8.2.2. Pignoramenti:

1) **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 13/06/2023 al n. 3.236/2023 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di **BANCO BPM S.P.A.** (C.F.: 09722490969) con sede a Milano, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 27/06/2023 ai nn. 14.413 R.G. e 10.511 R.P.

La trascrizione è a carico della Sig.ra **XXXXXX**, nata a Vicenza il 14/11/1970.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Albettono (VI) – foglio 7 – mm. nn. **6 sub 1 – 6 sub 2 – 6 sub 3** e al C.T. – foglio 7 – m. n. 7 di are 2.00.

2) **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 30/03/2024 al n. 1.385/2024 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di **BANCO BPM S.P.A.** (C.F.: 09722490969) con sede a Milano, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 04/06/2024 ai nn. 11.962 R.G. e 8.810 R.P.

La trascrizione è a carico della Sig.ra **XXXXX**, nata a Vicenza il 14/11/1970.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Albettono (VI) – foglio 7 – mm. nn. **6 sub 1 – 6 sub 2 – 6 sub 3** e al C.T. – foglio 7 – m. n. 7 di are 2.00.

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Verranno cancellate le formalità di cui al punto **8.2**.

9. SUOLO DEMANIALE

Si precisa che le unità immobiliari non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Si precisa che le unità immobiliari non sono gravati da censo, livello o uso civico ed i beni sono di proprietà dell'esecutata.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattasi di edificio unifamiliare.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO
<p><i>Premesse</i></p> <p><i>Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).</i></p> <p><i>La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.</i></p>
<p>Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA), determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.</p>
<p>Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato; 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione; 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo; 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati; 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali; 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza; 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene. 8) Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **ALBETTONE** in zona **OMI R1** Extraurbana ZONA AGRICOLA a destinazione rurale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati in periferia collinare. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 5 comparabili** oggetto di compravendita e dato un mercato molto scarso, relativi alle compravendite degli ultimi quattro anni e corrispondenti alle tipologie catastali **A/3 - A/4**. Il Subject e i Comparabili sono tutti ubicati nel foglio n. **7** del Subject, successivamente il comparabile **A** non è stato applicato. La divergenza calcolata fra i comparabili **B - C - D - E** è superiore al 5%, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili **B - C - D**, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ALBETTONE

Foglio/catasto: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: 01

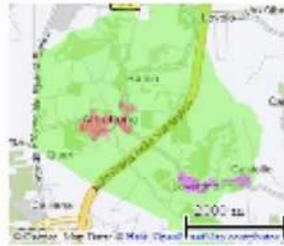
Microzona: 0

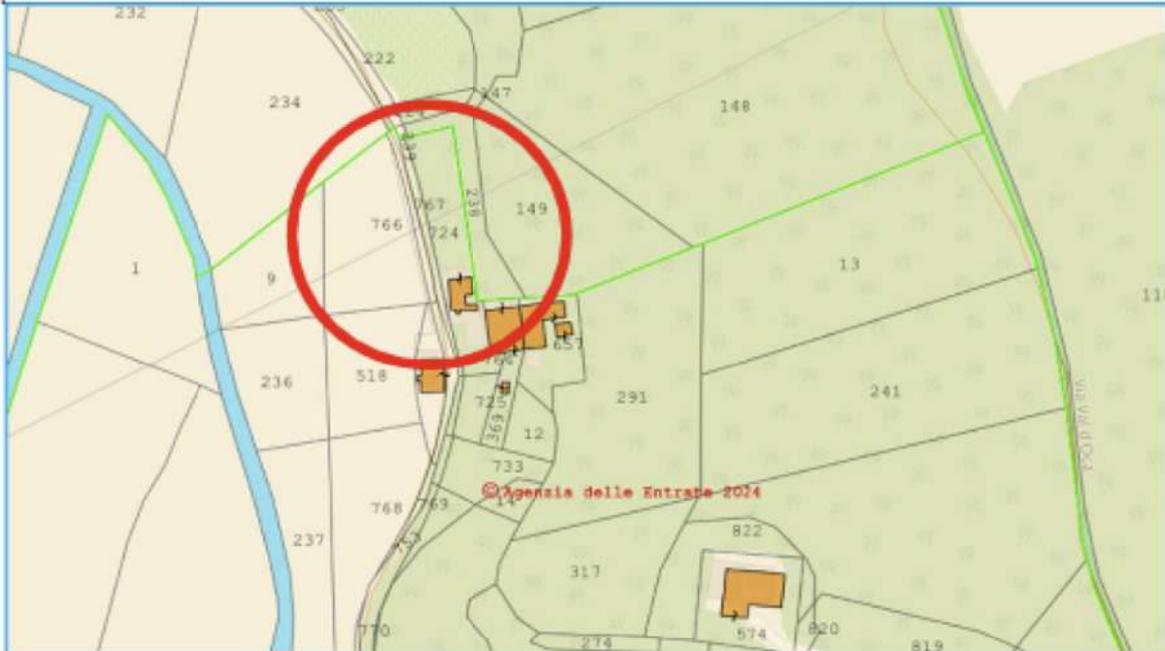
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq a mese)		superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
ADIBITAZIONI (cubi)	Normale	280	580	L			
Abitazioni (cubi)	Ottimo	1100	1200	L			
Villini (cubi)	Ottimo	1000	1200	L			

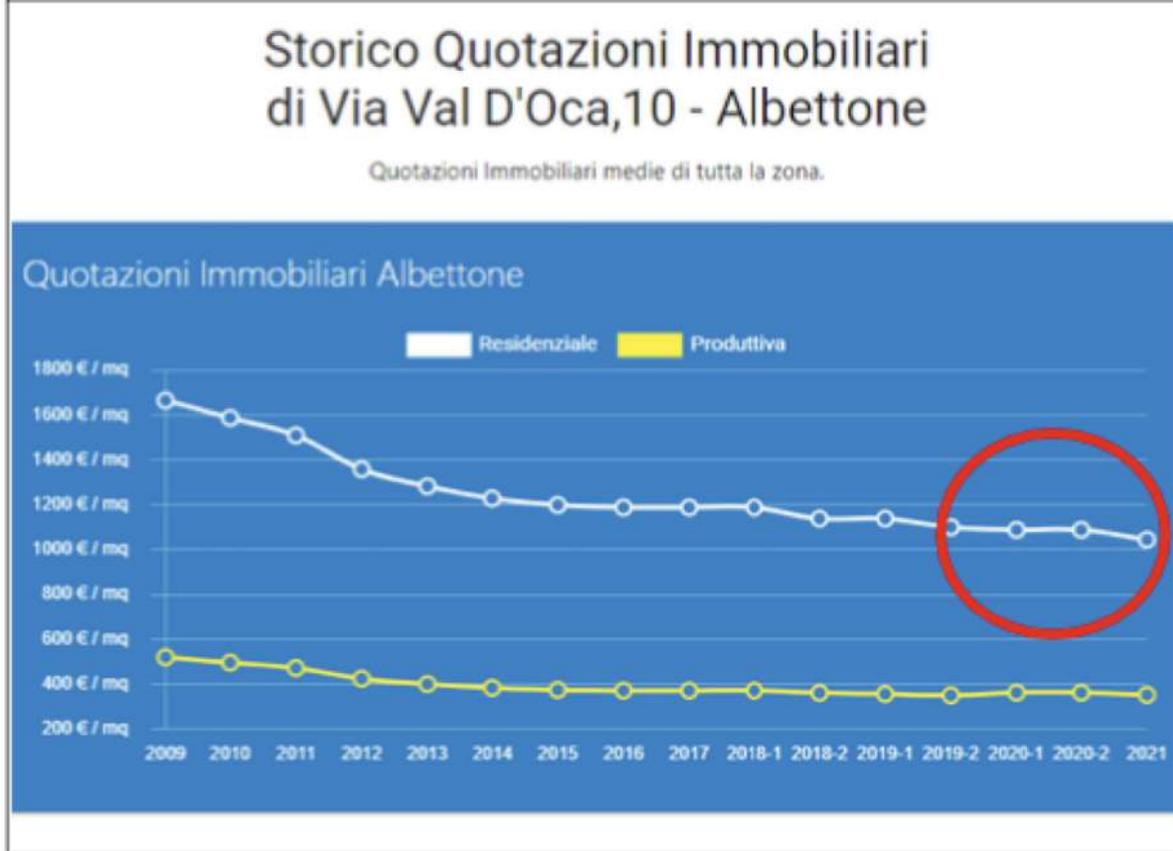
Strage





Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di **ALBETTONE**, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)



ZONIZZAZIONE OMI

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **ALBETTONE** in zona **OMI R1** Extraurbana ZONA AGRICOLA a destinazione rurale. Per il calcolo della rivalutazione/svalutazione media annua, si è fatto riferimento alla zona residenziale del Comune relativamente alle abitazioni civili, partendo dalla media delle quotazioni OMI del 2° semestre anno 2019, fino alla media delle quotazioni 2° semestre anno 2023, per un periodo complessivo di quattro anni.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ALBETTONE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1200	L		
Ville e Villini	OTTIMO	1000	1200	L		

RIVALUTAZIONE MEDIA ANNUA	=	Media 19	Media 23	0,85%
		€ 1.100,00	€ 1.137,50	

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ALBETTONE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	700	800	L		
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1250	L		
Ville e Villini	OTTIMO	1000	1200	L		

TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **ALBETTONE**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

	Abitazioni in stabili di 1° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2,91	Euro 3,12	Euro 3,33	
	Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2,50	Euro 2,66	Euro 2,83	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,75	Euro 2,12	Euro 2,50	
	Ville & Villini <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2,87	Euro 3,14	Euro 3,41	

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Abitazioni 1° fascia	€ 3,12	€ 37,44
Abitazioni fascia media	€ 2,66	€ 31,92
Abitazioni 2° fascia	€ 2,12	€ 25,44
Ville e villini	€ 3,14	€ 37,68
MEDIA	€ 2,76	€ 33,12

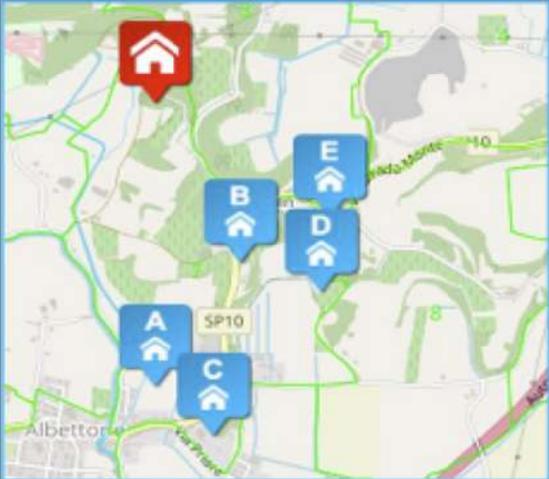


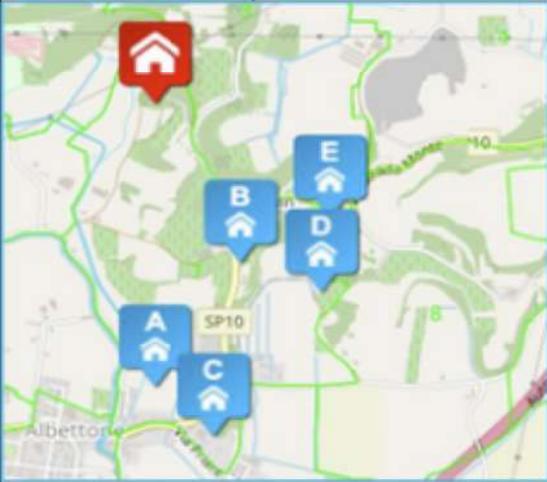
	Abitazioni in stabili di 1° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 907	Euro 973	Euro 1.040	
	Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 774	Euro 832	Euro 890	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 591	Euro 686	Euro 782	
	Ville & Villini <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 835	Euro 920	Euro 1.005	

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 973,00
Abitazioni fascia media	€ 832,00
Abitazioni 2° fascia	€ 686,00
Ville e villini	€ 920,00
MEDIA	€ 852,75

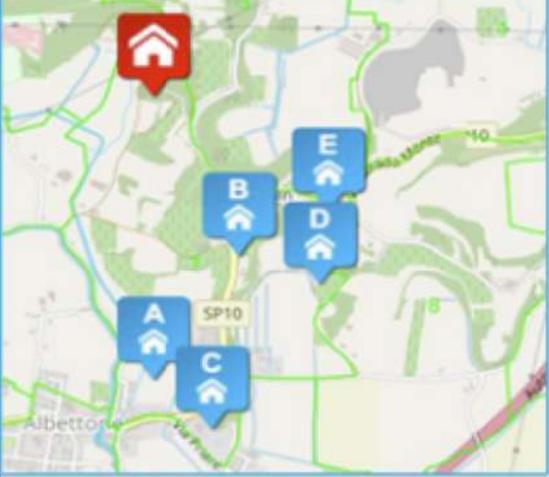
Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

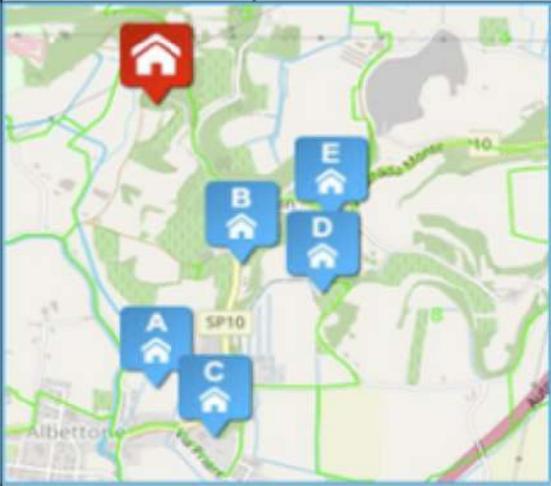
TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 33,12	3,884%
		Media Valore Mercato		€ 852,75	

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	ALBETTONE		Ubicazione	via Val D'Oca	n°10	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1 - 2	Edificato c.e. 1989 - 1995 Agibilità in data 08.08.1997		
Tipologia	<p>Fabbricato unifamiliare con terreno di pertinenza esclusivo e due lotti di terreno adiacenti posti lungo via Val D'Oca a breve distanza dal fabbricato (mappali n. 725-726) di superficie catastale pari a mq. 200. L'edificio, edificato quale fabbricato rurale nell'ottocento, è distribuito su 3 piani fuori terra (terra-primo-secondo sottotetto) collegati da un vano scala interno. Accesso dalla corte esclusiva ed è composto da: al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno ed un ripostiglio; a piano primo da due camere ed un bagno; a piano secondo sottotetto da tre vani ed un bagno. I bagni sono tutti finestrati. Il garage è collegato sia direttamente con Via Val D'Oca che con l'interno dell'alloggio. I locali hanno altezza di circa mt. 2,60 a piano terra, mt. 2,50 a piano primo e variabile da mt. 1,70 a mt. 3,90 a piano secondo sottotetto. Risulta diritto alla corte comune (map. 764-765)</p>					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	ALBETTONE	7	6	Sub 2 cat. A/3	Sub 3 cat. C/6	p. 725 - 726 terreni
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	310,00	100%	310,00	Quantitativa
	Poggioli-Logge	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Cantina-Deposito	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	35,00	50%	17,50	Quantitativa
	Terrazza	TER	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	310,00	10%	31,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	456,00	2%	9,12	Quantitativa
Att. di Prest. Energ. A	APE			F	Qualitativa	
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					367,62	Mq.
Attuali Intestati	MONDIN LORENA nata a VICENZA (VI) il 14.11.1970 proprietà 1000/1000					
Provenienza dato	Compravendita in data 30/03/2011 dott. MARIO MISOMALO Notaio in VICENZA (VI) Repertorio n. 29.553 - Trascrizione RP n. 5581/2011.					
Data di Valutazione	18/10/2024					
n: bagni dotazione	3					

IMMOBILE NON COMPARABILE -A-						
Comune di :	ALBETTONE		Ubicazione	via De Salvi	n°35	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T	Edificato l.e. Del 12.10.1970 S.C.I.A. del 21.04.2021 Agibilità non presente	
Tipologia	Appartamento al piano terra, con annessi disimpegno e ripostiglio al piano primo sottostrada e con area esclusiva di pertinenza sul lato Sud, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e un bagno, i locali hanno altezza di h=2,90 mt.; due autorimesse di pertinenza, al piano primo sottostrada con altezza media di h=2,85 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	ALBETTONE	7	349	Sub 12 cat A/3	Sub 17 - 18 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	111,38	100%	111,38	Quantitativa
	Poggioli-Logge	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Cantina-Deposito	CAN	26,75	50%	13,38	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	42,43	50%	21,22	Quantitativa
	Terrazza	TER	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	111,38	10%	11,14	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	31,72	2%	0,63	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE			F	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					157,74	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 03.08.2023 rep. n. 27.889 – racc. n. 10.757 Notaio dott.ssa FRANCESCA BOSCHETTI – in Barbarano Mossano (VI)					
Data formazione prezzo	03/08/2023					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 30.000,00		(euro trentamila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE -B-							
Comune di :	ALBETTONE		Ubicazione	via Roma	n°26		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T - 1	Edificato ante 01.09.1967 I.e. in data 27.06.1973 Agibilità in data 10.09.1976		
Tipologia	Abitazione ai piani interrato, terra e primo, con pertinenziali garage, cantina e cortile esclusivo, con un limitrofo terreno agricolo. Al piano terra ingresso, cucina, pranzo, lavanderia C.T.; al piano primo disimpegno, tre camere e un bagno, i locali hanno altezza di h=2,75 mt. Al piano seminterrato tre vani uso cantina e autorimessa, il piano ha altezza media di h=2,35 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro	
	ALBETTONE	7	235 395	Sub 6 cat A/4	Sub 4 cat. C/6	Sub 7 cat C/2 pt 830 cat F/1	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	148,61	100%	148,61	Quantitativa
	Poggioli-Logge		POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico		POR	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Cantina-Deposito		CAN	45,49	50%	22,75	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	11,00	50%	5,50	Quantitativa
	Terrazza		TER	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	41,48	10%	4,15	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	1.260,0	2%	25,20	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A		APE			E	Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					206,20	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 03.05.2023 rep. n. 17.279 – racc. n. 12.032 Notaio dott. MICHELE DAL MASO di SANTE – in Rossano Veneto (VI)						
Data formazione prezzo	03/05/2023						
n: bagni dotazione	1						
Prezzo di vendita	€ 85.000,00		(euro ottantacinquemila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	ALBETTONE		Ubicazione	via Priare	n° 19	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato ante 01.09.1967 S.C.I.A sanatoria 03.02.2020 Agibilità non presente		
Tipologia	Intero fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso, disposto su due livelli (piano terra e primo), e pertinenziale garage, posto al piano terra con area scoperta di pertinenza esclusiva. Il fabbricato è articolato in: al piano terra ingresso, un bagno, C.T.-lavanderia, cucina, disimpegno e soggiorno; al piano primo disimpegno, tre camere, un bagno, un ripostiglio, una terrazza e un poggiolo; tutti i vani, compresa l'autorimessa, hanno altezza di h=3,00 mt.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	ALBETTONE	7	334	Sub 4 cat A/3	Sub 5 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	207,44	100%	207,44	Quantitativa
	Poggioli-Logge	BAL	3,59	30%	1,08	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Cantina-Deposito	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	27,77	50%	13,89	Quantitativa
	Terrazza	TER	27,19	40%	10,88	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	207,44	10%	20,74	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	200,64	2%	4,01	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. F	APE			G	Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
Superficie commerciale					258,03	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30.03.2021 rep. n. 147.526 – racc. n. 37.180 Notaio dott. BENIAMINO ITRI – in Noventa Vicentina (VI)					
Data formazione prezzo	30/03/2021					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 80.000,00		(euro ottantamila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE -D-						
Comune di :	ALBETTONE		Ubicazione	via Busa	n°4	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato ante 01.09.1967 c.e. in data 09.09.1996 Agibilità in data 25.11.1997		
Tipologia	Porzione di bifamiliare da terra a cielo costituita da abitazione ai piani terra e primo e pertinenziale garage al piano terra, nonché del cortile esclusivo e pertinenziale terreno annesso. Articolata in: al piano terra portico, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, lavanderia e un bagno, con affiancata l'autorimessa; al primo piano disimpegno, tre camere, un bagno, ripostiglio e un poggio, tutti i vani hanno altezza di h=2,70 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	ALBETTONE	7	809	sub 1 cat. A/3	sub 2 cat. C/6	sub 3 cat F/1 p. 796 - 805
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	220,33	100%	220,33	Quantitativa
	Poggioli-Logge	POG	4,94	30%	1,48	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	52,46	40%	20,98	Quantitativa
	Cantina-Deposito	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	28,55	50%	14,28	Quantitativa
	Terrazza	TER	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	220,33	10%	22,03	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	11,58	2%	0,23	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE			E	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
	Superficie commerciale			279,34	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 28.01.2021 rep. n. 11.741 – racc. n. 7.911 Notaio dott. MICHELE DAL MASO di SANTE – in Rossano Veneto (VI)					
Data formazione prezzo	28/01/2021					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 90.000,00		(euro novantamila/00)			

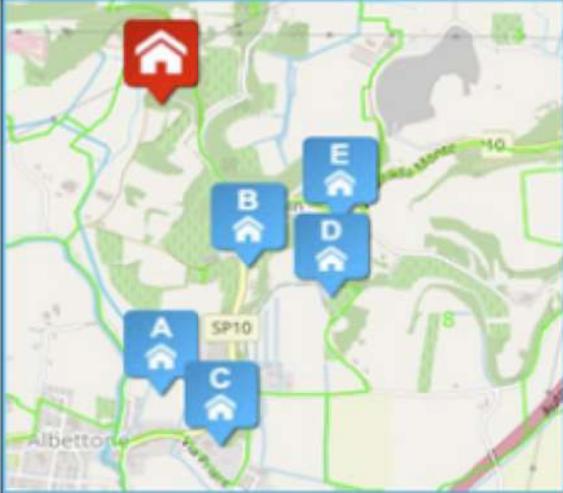
IMMOBILE COMPARABILE -E-							
Comune di :	ALBETTONE		Ubicazione	via Croce	n°8		
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato ante 01.09.1967 p.d.c. 2005 variante 2006 Agibilità in data 15.12.2006			
Tipologia	Intero fabbricato da cielo a sotterra ad uso civile abitazione non di lusso posto su due livelli (piano terra e primo), con annessi i locali accessori ed il portico ubicati al piano terra, di fatto costituente un'unica unità abitativa e con unica caldaia; al piano terra cucina-soggiorno, disimpegno, lavanderia C.T. e un bagno; al piano primo corridoio, due camere, due ripostigli e un bagno, i locali hanno altezza di h=2,70 mt.; a detto cespite immobiliare sono inoltre annesse due zonette di terreno pertinenziali esclusive ad uso cortile e giardino;						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	ALBETTONE	7	660	cat. A/3		mapp. 58 sub 6 A/3	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	168,60	100%	168,60	Quantitativa
	Poggioli-Logge		POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico		POR	9,07	40%	3,63	Quantitativa
	Cantina-Deposito		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Terrazza		TER	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	168,60	10%	16,86	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	17,86	2%	0,36	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. F		APE			C	Qualitativa
	Affacci		AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					189,45	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 03.12.2019 rep. n. 144.403 – racc. n. 34.819 Notaio dott. BENIAMINO ITRI – in Noventa Vicentina (VI)						
Data formazione prezzo	03/12/2019						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 240.000,00		(euro duecentoquarantamila/00)				

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	ALBETTONO			via Val D'Oca		n°10
	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Subject	
	via De Sefel n°25	via Roma n°26	via Priare n°19	via Buisa n°4	via Croce n°8	via Val D'Oca n°10	
Prezzo totale (euro)	€ 30.000,00	€ 85.000,00	€ 80.000,00	€ 90.000,00	€ 240.000,00		
Data (mesi)	03/08/2023	03/05/2023	30/03/2021	28/01/2021	03/12/2019		18/10/2024
Superficie principale (m ²) SEL	111,38	148,61	207,44	220,33	168,60		310,00
Poggioli-logge (m ²)	0,00	0,00	3,59	4,94	0,00		0,00
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Portico (m ²)	0,00	0,00	0,00	52,46	9,07		0,00
Cantina - Deposito (m ²)	26,75	45,49	0,00	0,00	0,00		0,00
Autorimessa (m ²)	42,43	11,00	27,77	28,55	0,00		35,00
Terrazza (m ²)	0,00	0,00	27,19	0,00	0,00		0,00
giardino (m ²) 10%	111,38	41,48	207,44	220,33	168,60		310,00
giardino (m ²) 2%	31,72	1260,00	200,64	11,58	17,86		456,00
Bagni	1	1	2	2	2		3
Livello di piano (n)	S1 - T	S1 - T - 1	T - 1	T - 1	T - 1		T - 1 - 2
Stato di manutenzione (n)*	2	3	2	2	5		3
Att. di Privat. Energ. APE**	F	E	G	E	C		F
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	4	3	0		3
Superficie commerciale	157,74	206,20	258,03	279,34	189,45		367,62

* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivoluzione del prezzo ***	0,85%
Rapporto mercantile dei poggioli/logge	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile del portico	40,00%
Rapporto mercantile della cantina - deposito	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile della terrazza	40,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 25.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su **aggiustamenti** dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1) L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3). Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal **minimo** dei prezzi medi dei comparabili, il quanto il prezzo marginale è sempre **minore** del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Prezzo data A	€ 21,31	euro/mese	
Prezzo data B	€ 60,37	euro/mese	
Prezzo data C	€ 56,82	euro/mese	
Prezzo data D	€ 63,92	euro/mese	
Prezzo data E	€ 170,45	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 190,18	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 412,22	euro/m ²	€ 310,04
Prezzo sup. princ. C	€ 310,04	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 322,19	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 1.266,86	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	€ 150,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 425,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 400,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	€ 450,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	€ 1.200,00	euro/piano	
Prezzo pogglioli/logge	€ 93,01	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 155,02	euro/m ²	
Prezzo portico	€ 124,01	euro/m ²	
Prezzo cantina - deposito	€ 155,02	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 155,02	euro/m ²	
Prezzo terrazza	€ 124,01	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 31,00	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 6,20	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 25.000,00		
Bagno	€ 12.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		Subject
Prezzo totale (euro)		€ 30.000,00		€ 85.000,00		€ 80.000,00		€ 90.000,00		€ 240.000,00	
Data (mesi)	14,73	€ 313,92	17,80	€ 1.074,57	43,27	€ 2.458,33	45,30	€ 2.895,60	59,37	€ 10.119,32	
Superficie principale (m ²)	111,38	€ 61.579,29	148,61	€ 50.036,66	207,44	€ 31.797,26	220,33	€ 27.800,90	168,60	€ 43.839,05	310,00
Poggioli/logge (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	3,59	-€ 333,91	4,94	-€ 459,47	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Portico (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	52,46	-€ 6.505,79	9,07	-€ 1.124,81	0,00
Cantina - Deposito (m ²)	26,75	-€ 4.146,73	45,49	-€ 7.051,76	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	42,43	-€ 1.151,78	11,00	€ 3.720,43	27,77	€ 1.120,78	28,55	€ 999,87	0,00	€ 5.425,62	35,00
Terrazza (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	27,19	-€ 3.371,95	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	111,38	€ 6.157,93	41,48	€ 8.325,08	207,44	€ 3.179,73	220,33	€ 2.780,09	168,60	€ 4.383,90	310,00
Giardino (m ²) 2%	31,72	€ 2.630,84	1260,0	-€ 4.985,37	200,64	€ 1.583,41	11,6	€ 2.755,72	17,86	€ 2.716,78	456,00
Bagni *	1	€ 6.857,14	1	€ 6.857,14	2	€ 3.428,57	2	€ 3.428,57	2	€ 3.428,57	3
Stato di manutenzione (n)	2	€ 25.000,00	3	€ 0,00	2	€ 25.000,00	2	€ 25.000,00	5	-€ 50.000,00	3
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	F		E		G		E		C		F
N. AFFACCI	3		3		4		3		3		3
		€ 127.240,61		€ 142.976,75		€ 144.862,23		€ 148.695,48		€ 258.788,44	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	81%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili B - C - D	€ 145.511,49	DIVERGENZA	4,0%
Valore unitario €/m ²	€ 395,82	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Sup. comm.	Valore Ordinario =	Valore Ordinario =
367,62	Sub 2 cat. A/3	€ 145.511,49
	Sub 3 cat. C/6	
	p. 725 - 726 terreni	

AGGIUNTE	
	€ -
	€ -
Totale =	€ -

DETRAZIONI	
	€ -
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 145.511,49
---------------------	--------------

arrotondato a	€ 145.500,00
---------------	---------------------

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5\div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore}$) $< 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 05/12/2024 risulti essere pari a:

€ 145.500,00 (centoquaratacinquemilacinquecento/00 €), pari a 396,00 €/m² al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 10% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 130.000,00 (€ importo in lettere centotrentamila/00).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Comparabile 1: maggio 2023 (€ 85.000,00);

Comparabile 2: marzo 2021 (€ 80.000,00);

Comparabile 3: gennaio 2021 (€ 90.000,00);

Comparabile 4: dicembre 2019 (€ 240.000,00).

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile presente un sufficiente grado di vendibilità.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

Si precisa che l'immobile risulta nella proprietà dell'esecutata per l'intera quota 1/1.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATA

14.1 Dati e residenza della debitrice esecutata

La Sig.ra **MONDIN Lorena**, nata a Vicenza il 14/11/1970, C.F.: MNDLRN70S54L840S, dal 14/02/2019 risulta residente a Vicenza in Viale Astichello n. 93 i. 1. Tale residenza ricomprende la data del pignoramento.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale della debitrice

Alla data della stipula dell'atto di compravendita in data 30/03/2011, ai nn. 29.553/15.818 di rep./racc. del notaio Mario MISOMALO di Vicenza (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.

II. di Vicenza (VI) in data 28/04/2011 ai nn. 8.637 R.G. e 5.581 R.P. la Sig.ra **MONDIN Lorena**, nata a Vicenza il 14/11/1970, C.F.: MNDLRN70S54L840S, dichiarava di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni. Nell'estratto per riassunto di matrimonio è infatti precisato che la Sig.ra MONDIN Lorena, coniugata dal 28/07/1990 con il Sig. **PRIMON Massimiliano**, nato a Vicenza il 22/02/1969 (C.F.: PRMMSM69B22L840K), con atto in data 13/10/1997 a rogito del notaio Giustino FERIANI di Vicenza, ha scelto il regime della separazione legale dei dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Vicenza in data 24/09/1999 è stata omologata la separazione personale consensuale dei Sigg. MONDIN Lorena e PRIMON Massimiliano, anche se gli stessi risultano tutt'ora residenti presso il medesimo indirizzo.

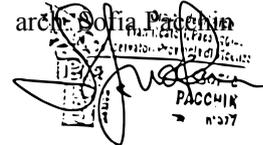
15. LOTTI

Lotto **UNICO**.

Vicenza, 05/12/2024

Il Tecnico Incaricato

arch. Sofia Pacchin
PACCHIN
n. 377



16. ELENCO ALLEGATI

1. estratto catastale del foglio 7 del Comune di Albettone (VI) – mappale nn. 6 – 725 – 726 – 764 – 765;
2. C.T.: visura per partita catastale storica del mappale n. 6;
3. C.T.: visura per partita catastale storica del mappale n. 725;
4. C.T.: visura per partita catastale storica del mappale n. 726;
5. C.T.: visura per partita catastale storica del mappale n. 764;
6. C.T.: visura per partita catastale storica del mappale n. 764;
7. elaborato planimetrico;
8. elenco subalterni;
9. C.F.: visura per partita catastale storica del mappale n. 6 sub 1;
10. planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al mappale n. 6 sub 2 (alloggio);
11. C.F.: visura per partita catastale storica del mappale n. 6 sub 2;
12. planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al mappale n. 6 sub 3 (autorimessa);
13. C.F.: visura per partita catastale storica del mappale n. 6 sub 3;
14. documentazione fotografica;
15. copia Concessione Edilizia n. 22/1988 del 29/03/1989;
16. copia Concessione Edilizia n. 88/1993 del 23/03/1993;
17. copia Condono Edilizio n. 10/1994 del 07/08/2021;
18. copia Autorizzazione Edilizia n. 50/1995 del 24/08/1995;
19. copia Autorizzazione Edilizia n. 30/1996 del 11/12/1996;
20. copia dichiarazioni conformità impianti;
21. copia certificato di abitabilità del 08/08/1997;
22. copia Autorizzazione Edilizia n. 15/2000 del 07/05/2001;
23. copia Permesso di Costruire n. 34/2011 del 24/06/2011;
24. copia SC.I.A. n. 227/2021 del 16/06/2021;
25. tavole di progetto autorizzato;
26. A.P.E.;
27. libretto impianto;
28. copia certificato residenza storico eseguita;
29. copia certificato stato famiglia eseguita;
30. estratto per riassunto di matrimonio eseguita;
31. esito risultanze Agenzia delle Entrate;
32. copia atto di provenienza 1997;
33. copia atto di provenienza ;
34. perizia di stima epurata.